

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de VIGNEUX DE BRETAGNE

Rue Saint Michel

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
BUREAU
D'ÉTUDES - VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

PA 10 - REGLEMENT
« LE CLOS SAINT MICHEL »

BLAIN Siège social
BP14. 16.rue Pierre Morin
44130 BLAIN
0240 790 270 - 0240 791 365
blain@
bcg-geometre-expert.fr

SAVENAY
2 rue de la gare
44260 SAVENAY
0240 569 173 - 0240 569 227
savenay@
bcg-geometre-expert.fr

St HERBLAIN
37, rue Bobby Sands
44813 St HERBLAIN Cedex
0240 860 973 - 0240 860 970
saint-herblain@
bcg-geometre-expert.fr

PONT-CHÂTEAU
2 rue des Châtaigniers
Parc de la Cafetais BP22
44160 PONT-CHATEAU
0240 016 027 - 0240 880 526
pontchateau@
bcg-geometre-expert.fr

NORT sur ERDRE
20, rue Aristide Briand
44390 NORT sur ERDRE
0240 931 948 - 0240 791 365
nort-sur-erdre@
bcg-geometre-expert.fr

Maître d'Ouvrage : BATI CAB

Représentée par M. CABUS Claude

24 Boulevard Vincent Gâche

44200 NANTES

Architecte : ACDM Architecture

27 bis route du Mortier Vannerie

CS 52411

44124 VERTOU Cedex

**AC
DM**
ARCHITECTURE

Juin 2022

Ref : S7974

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| CHAMP D'APPLICATION | 3 |
| SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES | 3 |
| ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | 3 |
| OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL..... | 3 |
| MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE | 3 |
| SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE. 4 | 4 |
| ARTICLE 2.1 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE..... | 4 |
| PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER | 4 |
| PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 4 |
| EMPRISE AU SOL | 4 |
| HAUTEUR..... | 4 |
| ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... | 4 |
| GENERALITES : | 4 |
| Toitures : | 5 |
| CLOTURE | 5 |
| ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | 6 |
| PRESCRIPTIONS PAYSAGERES..... | 6 |
| ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT | 9 |
| SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENT RESERVES | 10 |
| ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES | 10 |
| ACCES | 10 |
| VOIE DE CIRCULATION | 10 |
| COLLECTE DES DECHETS MENAGERS | 11 |
| ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX | 11 |
| CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS | 11 |
| ASSAINISSEMENT | 11 |
| INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES | 11 |
| SECTION IV : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE | 11 |

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement «LE CLOS SAINT MICHEL» sur la Commune de VIGNEUX DE BRETAGNE (Département de LOIRE-ATLANTIQUE).

Le projet de lotissement vient densifier l'urbanisation entre la Rue Saint Michel et la maison de retraite. Il permettra la création de onze lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation et à usage d'activités compatibles avec l'habitat dont un lot composé de trois logements locatifs sociaux. La réunion de deux lots pour édifier une construction à cheval sur leur limite commune est interdite.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de VIGNEUX DE BRETAGNE définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé par la Communauté de communes d'Erdre et Gesvres le 18 décembre 2019, en vigueur sur le secteur considéré (Secteur 1Aub), qu'il convient de consulter et de respecter.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexes. Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Application des règles du secteur 1Aub du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019.

La Surface Plancher (S.P.) maximale de l'opération « le Clos Saint Michel » est de 3000 m². Cette S.P. sera répartie par l'aménageur à la vente des lots.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES EXISTANTES ET A CREER

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En sus de l'application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019.

EMPRISE AU SOL

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

HAUTEUR

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

GENERALITES :

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

Matériaux de construction :

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings ... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives sont proscrites. Les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures en façade sur accès doivent s'harmoniser en proportions et en couleur.

La coloration des bâtiments se fera par volumes entiers, le changement de couleur correspondant à des changements de volume.

Toutes les façades doivent être traitées avec la même attention. Il ne sera admis que deux teintes maximum de revêtement de façade par construction.

Les unités extérieures de Pompe à Chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie de desserte.

Les annexes autorisées, détachées ou non du volume principal, doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions de l'unité foncière concernée.

TOITURES :

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019.

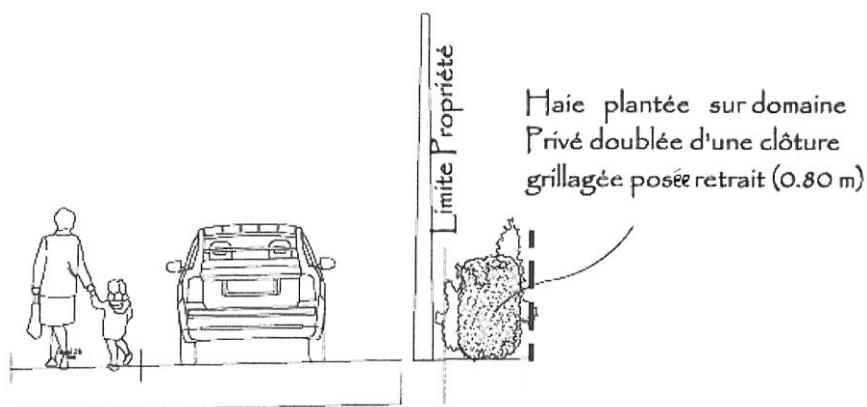
- 1) La ligne des faîtages sera à dominante parallèle à la limite sur voie.
- 2) Les souches de cheminée seront placées dans le plan des pignons et axées sur le faîtage. Elles présenteront des dimensions harmonieuses avec une largeur d'au moins 0.80m. Elles pourront être agrémentées d'un couronnement en briques. Dans le cas d'architecture contemporaine, un traitement en harmonie pourra être proposé pour la souche.

CLOTURE

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'éléments préexistants (talus existants, haies d'essences locales,...), qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Clôture à l'alignement des voies intérieures

La clôture sera constituée d'une haie libre ou taillée, doublée ou non d'un grillage métallique. Celui-ci sera plastifié gris sur poteaux de même couleur d'une hauteur de 1.20 m implanté à l'arrière de celle-ci à au moins 0.80 m en retrait de la limite de propriété ; la haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



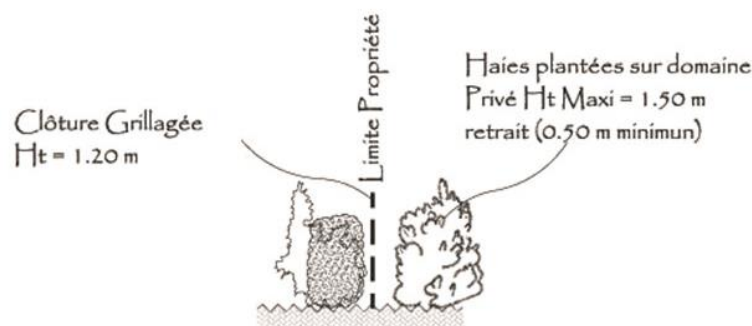
L'utilisation du grillage seul est interdite.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures, ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans l'esprit du croquis joint ci-après (ci-dessous à l'article 2.4).

Clôture en limite en limite séparative : de l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié gris sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.20 m maximum. La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



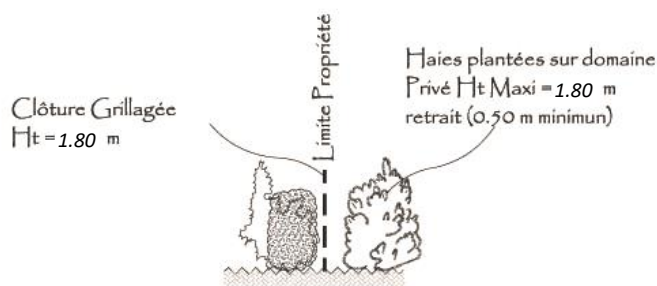
Clôture en limite entre lots au-delà de la façade principale et fond de lot

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié gris sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.80 m.

La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.80 m.

NB :

La clôture sera réalisée en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain.



ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

Pour respecter la volonté de paysager l'ensemble, les parties non construites des lots devront être plantées. Si, pour les besoins des constructions, des arbres existants situés dans les lots et non indiqués comme arbres à supprimer sur le plan de composition, devaient être supprimés par les acquéreurs, il reviendra à ces derniers de faire des plantations en compensation sur leur emprise privative et de l'indiquer au moment permis de construire.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1) - Préservation des éléments paysagers du site

Les haies et les arbres remarquables existants seront préservés conformément au plan d'aménagement (PA4). La strate arbustive sera agrémentée et enrichie en privilégiant des plantations locales, plus résistantes aux conditions climatiques et adaptées à la faune locale (arbustes à baies comestibles).

Les espaces verts seront traités en espaces d'agrément : plantés de gazon, de massifs arbustifs et d'arbres de hautes tiges.

Pour respecter la volonté de paysager l'ensemble, les parties non construites des lots devront être plantées.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2) - Traitement paysager

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes définis dans la liste ci-dessous.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite entre lots auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Celles-ci seront composées d'arbustes variés avec un minimum de 5 variétés en mélange constitué de feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillage,... décoratifs (haies vives bocagères composées d'essences locales variées).

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

La végétation existante au moment de l'acquisition des lots doit être conservée, (qu'il s'agisse d'arbres anciens ou de jeunes haies vives) même si ces derniers sont situés à moins de 2.00 m de la limite de propriété. Si les végétaux sont malencontreusement détruits, ils devront être remplacés. Les plantations récentes seront remplacées par des végétaux identiques en force et essences (genre, espèce et cultivar). Les arbres anciens seront remplacés par des arbres-tige 20/24, de même essence (genre et espèce).

Les végétaux présents sur les lots devront être entretenus par le propriétaire du lot qui devra effectuer un travail de taille des arbres et des arbustes.

La taille des arbustes se fait en 2 temps :

- Un nettoyage du sujet en le débarrassant du bois mort, des rameaux dépérissants ou en surnombre,
- une coupe des rameaux conservés afin de les raccourcir.

La règle principale est de tailler les sujets juste avant que ne se développent les futurs rameaux qui vont fleurir. Ainsi 2 périodes de taille sont préconisées :

- en fin d'hiver (février mars) pour les arbustes à floraison tardive (été et automne). C'est au printemps que ces arbustes forment les pousses qui fleuriront quelques mois plus tard.
- en fin de printemps (au mois de juin) pour les arbustes à floraison printanière. Ces arbustes fleurissent sur les pousses formées au cours de l'été ou de l'automne précédent.

Le propriétaire prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver les plantations des attaques des insectes et maladies.

Les haies de conifères (Thuya, Cupressocyparis X leylandii,...), de laurier-palme (Prunus laurocerasus) et mono-spécifiques sont interdites

PALETTE VEGETALE

La végétation (arbres et arbustes) participe au paysage du quartier en formation, qu'elle soit plantée sur le domaine privé ou sur le domaine public.

Les arbres :

Les arbres doivent présenter un développement en harmonie avec la maison. Les essences proposées sont des arbres à fleurs, à fruits et/ou à feuillage décoratif. Des arbres fruitiers peuvent également être plantés :

- . Acacia de Constantinople (Albizzia julibrissin)
- . Amelanchier (Amelanchier lamarckii)
- . Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)
- . Savonnier (Koelreuteria paniculata)
- . Pommier d'ornement (Malus)
- . Mûrier (Morus)
- . Poirier d'ornement (Pyrus)
- . Sophora (Sophora japonica)

Les haies vives :

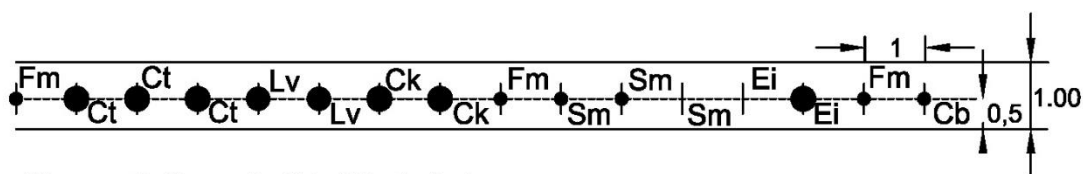
Une haie vive est une haie composée d'arbustes dont on laisse le port naturel se développer, par opposition à une haie taillée.

Les essences sont proposées pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (débourrement décoratif, colorations automnales...), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver.

La haie vive sera composée d'au moins 5 essences d'arbustes dans une gamme végétale proche de celle énumérée ci-dessous :

- . Abelia (Abelia grandiflora) feuillage persistant, floraison tardive
- . Callicarpa (Callicarpa bodinieri 'Profusion') feuillage caduc, fructification tardive
- . Céanothe (Ceanothus) feuillage caduc ou persistant selon les espèces, floraison printanière
- . Oranger du Mexique (Choisya ternata 'Aztec Pearl') feuillage persistant, floraison printanière
- . Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea 'Winter Flame') feuillage caduc, floraison printanière
- . Deutzia (Deutzia) feuillage caduc, floraison printanière
- . Chalef (Elaeagnus x ebbingei) feuillage persistant, floraison tardive
- . Escallonia (Escallonia 'Iveyi') feuillage persistant, floraison tardive
- . Forsythia (Forsythia 'Mêlée d'Or') feuillage caduc, floraison printanière
- . Corète du Japon (Kerria japonica) feuillage caduc, floraison printanière
- . Troène (Ligustrum vulgare 'Atrovirens 'Select') feuillage semi-persistant, floraison printanière
- . Osmanthus (Osmanthus x burkwoodii) feuillage persistant, floraison tardive
- . Lilas arbustif (Syringa microphylla 'Superba') feuillage caduc, floraison printanière
- . Viorne (Viburnum x bodnantense 'Dawn') feuillage caduc, floraison printanière

Exemple de plantation de haie vive sur 1 rang



Cb Callicarpa bodinieri 'Profusion'

Ck Ceanothus x burkwoodii

Ct Choisya ternata

Ei Escallonia 'Iveyi'

Fm Forsythia 'Mêlée d'Or'

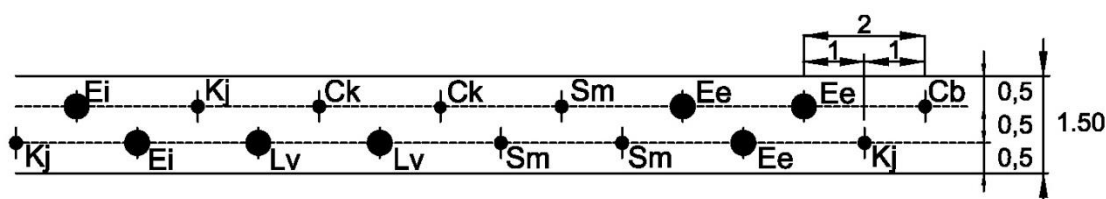
Lv Ligustrum vulgare 'Atrovirens Select'

Sm Syringa microphylla 'Superba'

● arbuste à feuillage caduc

● arbuste à feuillage persistant

Exemple de plantation de haie vive sur 2 rangs



Cb Callicarpa bodinieri 'Profusion'

Ck Ceanothus x burkwoodii

Ee Elaeagnus x ebbingei

Ei Escallonia 'Iveyi'

Kj Kerria japonica

Lv Ligustrum vulgare 'Atrovirens Select'

Sm Syringa microphylla 'Superba'

● arbuste à feuillage caduc

● arbuste à feuillage persistant

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019.

Il est ici précisé que l'implantation du garage ou du carport sera en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

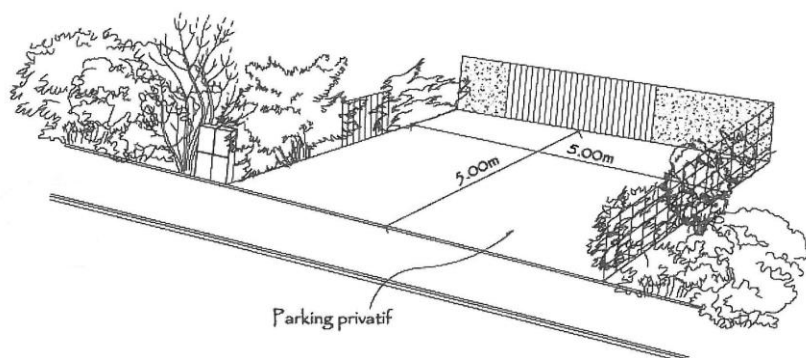
Les accès aux lots sont définis au plan de composition PA4.

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé.

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnements sur l'emprise privative. Cet emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique sera à réaliser sur chaque terrain. Il sera de dimension 5.00 m x 5.00 m. Il sera soit simple, soit jumelé avec un autre emplacement et sa position pourra être libre ou imposée conformément au plan de composition (PA4).

Cette emprise peut supporter un portail reculé de 5.00 m et un portillon sur le côté.

Portails et portillons seront de même nature, d'une hauteur maximale de 1.50m.



Pour les logements sociaux (lot A) :

Il est exigé une place de stationnement par logement. Leur position sera déterminée lors du permis de construire.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMMENT RESERVES

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

Le positionnement des accès aux lots sera conforme au plan de composition (PA4).

VOIE DE CIRCULATION

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Une aire de présentation des containers est prévue à l'entrée de l'opération. Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau :

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

Réseau électrique :

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

ASSAINISSEMENT

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Application des règles du secteur 1AUB du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvre approuvé le 18 décembre 2019.

SECTION IV : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu préalablement un Permis de Construire ou une non opposition à la Déclaration Préalable, exigés par les textes en vigueur.

Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet de construction devra être transmis à l'architecte conseil de l'opération, ACDM Architecture – 2 rue Marie Curie – 44124 VERTOU, pour un premier examen. Le dépôt du dossier de Permis de Construire devra avoir obtenu un visa favorable de l'architecte de l'opération. La demande de permis de construire déposée en mairie devra comprendre les plans visés par l'architecte conseil et son avis favorable. (Il est rappelé que le rôle de l'architecte conseil exclut tout contrôle technique du projet de construction.)